SEÑOR PRESIDENTE.- Está abierto el acto.

(Es la hora 15 y 35 minutos)

Tenemos el gusto de recibir a la Asociación Nacional de Rematadores y Corredores Inmobiliarios, que solicitó ser recibida por la Comisión para plantear sus fundamentos acerca del proyecto de ley que regula su actividad.

Queremos aclararles que la Comisión ha resuelto recibirlos y oírlos, aunque no haya quórum, para evitar pérdidas de tiempo. De todos modos, el resto de los integrantes de la Comisión recibirá la versión taquigráfica de lo expresado en esta reunión.

SEÑOR ECHEVERRIA.- Soy Presidente de la Asociación de Rematadores, y me acompañan el señor Alejandro Passadore, Vicepresidente, y el doctor Guillermo Imhof, Asesor Letrado de la institución.

Haré una breve introducción porque preferiría que el doctor Imhof expusiera en profundidad sobre el asunto, ya que nosotros somos nuevos en esta Comisión Directiva y este es un viejo tema que lleva veinte años de presentado en nuestra institución. Ya desde aquellos años se vio la necesidad de contar con un marco legal apropiado que nos amparara en la responsabilidad que corresponde a nuestra actividad específica como corredores inmobiliarios. Ha habido una serie de proyectos a nivel parlamentario, presentados con el aval de nuestra Asociación, y en definitiva aprobamos uno que fue votado por la Cámara de Representantes en el mes de mayo y que motiva nuestra presencia en el día de hoy.

Para que los señores Senadores tengan más claros los antecedentes de este proyecto, quiero decirles que en principio le estamos dando apoyo, aunque un apoyo crítico porque discrepamos en algún artículo, concretamente en el artículo 15, donde se adjudica una corresponsabilidad, que entendemos no corresponde, aunque en definitiva no rechazamos.

Preferiría que el doctor Imhof se refiriera concretamente a este tema.

SEÑOR IMHOF.- Se trata de una vieja aspiración de la Asociación, de más de dos décadas. En definitiva, se presentó un proyecto muy escueto y muy concreto, con la principal preocupación de hacer un registro de los habilitados para intermediar en el corretaje inmobiliario. Eso servía, internamente, para eliminar gente inconveniente para la sociedad civil, para los compradores y vendedores y, externamente, para terminar con una competencia que se da tanto con la Argentina como con el Brasil. Desde 1995 es letra no ejecutada, a pesar de que las reglas del MERCOSUR indican que existe intercambio de servicios. De manera que mientras nuestros vecinos o socios del MERCOSUR tienen su reglamentación, nosotros no contamos con ella y permanecemos permeables a la intervención que realizan los corredores inmobiliarios de Buenos Aires y los brasileños en lo referente a los campos.

Entonces, en ese escueto proyecto, hemos admitido algunos agregados de contenido ético y sancionatorio que hicieron los Diputados Díaz Maynard y Alejo Fernández Chaves, que nos parecieron perfectamente favorables, siempre pensando en la necesidad de un registro que dé un mínimo de seriedad a la actuación comunitaria de los corredores inmobiliarios, que tiene un volumen de importancia en el comercio de plaza. De manera que aceptamos lo que fue aprobado por la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración en el año 2000. Posteriormente y debido a que varió la integración de las Cámaras, todo volvió a fojas cero.

Esta vez han intervenido en el proyecto personas que creemos están involucradas con la Ley de Defensa del Consumidor, la Nº 17.250.

Por otro lado, hemos podido apreciar que se han incorporado aspectos que no tenemos ningún inconveniente en que aparezcan, pero entendemos que la Ley de Defensa del Consumidor tiene su dinámica propia y sus sanciones, y la atribución de responsabilidad que se hace en este nuevo proyecto de ley, lo que se ha insertado para contemplar las relaciones de consumo, creemos que es innecesario y a veces erróneo o incompatible con el Derecho Civil y el Derecho Comercial.

De cualquier manera, como dice el Presidente, esa aspiración de más de veinte años ya cuenta con media sanción, por lo que se necesitaría solamente un empujoncito más. Y si bien hay algunos aspectos con los que no estamos de acuerdo, creemos que es mejor que exista alguna legislación a que haya una ausencia total de ella. Esta aspiración no es corporativista, porque un registro no solamente constituye una defensa para el consumidor sino también para los profesionales. Sabemos que quizás este no sea el mejor momento, pero como este proyecto de ley está tan avanzado, nos gustaría que fuese aprobado. Reiteramos que no hay ningún afán de corporativismo, de exclusivismo o de obstaculizar el derecho al trabajo que tienen todos los ciudadanos; simplemente, se trata de una puesta en orden por razones de interés público frente a la sociedad en su conjunto.

Por ahora, es cuanto tengo que decir.

SEÑOR PASSADORE.- Hace más de cuarenta años que estamos ejerciendo esta profesión y ratifico lo que decía el doctor Imhof en cuanto a que nuestra institución, que tiene más de setenta años, fue la que inició la tramitación e impulsó un proyecto de ley tendiente a regular la actividad de nuestros asociados y de nuestra profesión. Pensamos que esto debe ser así por la dinámica que significa nuestra profesión en plaza, ya que muchas veces somos auxiliares de la Justicia al determinar valores de tasación de bienes inmuebles, lo que influye en la decisión del Juez ante el reclamo de una u otra persona.

Además, somos los reguladores del mercado inmobiliario y ejercemos una actividad que se jerarquiza y profesionaliza permanentemente. En este momento, quien quiera ejercer la actividad de corredor y rematador público tiene que cursar tres años de estudio en la UTU. A su vez, nuestra institución ha creado recientemente el curso de Master en Tasaciones, con nivel terciario. En ese sentido, hicimos convenios con la Universidad de la República para hacer cursos terciarios en Derecho Civil y Derecho Administrativo en tasaciones, cursos que son brindados por catedráticos de la Universidad de la República. Los ingenieros agrimensores son los únicos que tienen cursos establecidos legalmente. Por tanto, no digo que estemos al nivel de los ingenieros

agrimensores, pero estamos haciendo cursos dictados por ellos mismos y avalados por nosotros, de modo de jerarquizarnos y profesionalizarnos.

En definitiva, este proyecto de ley no se ajusta totalmente a nuestras pretensiones, pero debemos destacarlo. En cuanto al artículo 15, que es muy polémico, no lo vemos como una penalidad u obligación, porque siendo profesionales, asumimos la responsabilidad que nos pueda corresponder al determinar los valores y lo que estamos vendiendo. Si bien muchos colegas e instituciones lo ven como una piedra para el ejercicio de la profesión, nosotros lo vemos como algo que la jerarquiza y nos obliga a ser aun más dinámicos y cambiar permanentemente, controlando y protegiendo a los consumidores, que son el porqué de nuestra profesión.

Hay otros artículos que fueron muy polémicos, pero como decía el doctor Imhof, nosotros entendemos que están sintetizados en la Ley de Relaciones de Consumo, que es una norma que está por encima de esto. En definitiva, quiero decir que después de más de 20 años de estar peleando por este proyecto, nuestra institución desearía que fuera aprobado por la Comisión y saliera en los términos en que fue presentado a la Cámara de Senadores.

SEÑOR ECHEVERRIA.- También queremos que se nos contemple el grado de profesionalización que estamos logrando a través de nuestra institución y que queremos trasmitir a nuestros socios. El señor Passadore decía que existe un curso a nivel terciario y que para ser corredor inmobiliario hay que tener bachillerato. A su vez, en el caso de nuestra Asociación, permanentemente estamos elevando el nivel de los que salen de ese curso y de los que ya tenemos algunos años en la profesión. Es decir que estamos invirtiendo en capacitación y profesionalización. Estamos haciendo todo eso, pero no tenemos el marco que reclamamos. En definitiva, quienes trabajamos en la parte inmobiliaria somos los depositarios de los bienes inmuebles, que son fruto del esfuerzo de sus poseedores, y lo que nosotros manejamos es un patrimonio de terceras personas.

En este ordenamiento que estamos analizando, obviamente, hay cosas que no compartimos. En concreto, el artículo 15 establece que vamos a ser responsables de los vicios ocultos de la cosa en la medida en que nosotros, aplicando la diligencia de buen padre de familia, tendríamos que haberlo sabido. Diría que eso es horrible porque como mediador en el negocio de un campo o de un inmueble, es muy difícil que logre captar los vicios que, de mala fe, el propietario me está ocultando para engañar, no sólo a mí sino, fundamentalmente, al comprador. Sin embargo, eso tiene una parte positiva y es que el artículo 15 topea esa responsabilidad y establece que es hasta el importe de nuestra comisión.

Como bien decía el doctor Imhof, con anterioridad a este proyecto de ley existe la Ley de Defensa del Consumidor -la Ley Nº 17.250- y, además, todo el ordenamiento legal nos da una responsabilidad frente a actos negligentes o ante la impericia de un mediador. Por lo tanto, nuestra responsabilidad ya está impuesta por todo un ordenamiento legal. Es más; dije que era horrible darnos junto con el propietario esa responsabilidad, pero este proyecto la topea en un máximo que equivale al importe de nuestra comisión.

Hubiéramos preferido que este artículo no saliera, pero nos sentiremos muy felices de contar, de una vez por todas, con un marco legal con el que estaremos complementados en todo este esfuerzo que se ha venido haciendo durante décadas para llegar a una profesión de nivel, con capacidad y con responsabilidad. No rehuimos asumir esa responsabilidad; eso no nos asusta, pero como decía el señor Passadore, pretendemos que nos den un empujoncito.

El punto neurálgico del tema radica en el artículo 15; sin embargo, estamos dispuestos a asumir esa responsabilidad. Si somos conscientes de nuestra tarea, si tenemos responsabilidad y si quienes tenemos cierta antigüedad en el negocio mantenemos la línea de conducta que es la que debemos tener, el hecho de que ahora esto esté plasmado en una ley será la continuación de un trabajo que uno ha realizado toda la vida.

SEÑOR PASSADORE.- Tanto a nivel institucional como personal, vemos positiva esa obligación que se nos crea, que nos exige más responsabilidad en beneficio de la sociedad. Nuestra atención y constante preocupación por profesionalizar a todos nuestros corredores y rematadores públicos va en beneficio de la sociedad.

SEÑOR PRESIDENTE.- Agradecemos mucho la presencia de nuestros invitados. Les adelantamos que el proyecto de ley está en sus últimos tramos, así como también lo está la actividad de esta Legislatura.

SEÑOR PASSADORE.- Es decir que están corriendo contra el tiempo.

SEÑOR PRESIDENTE.- En cierto modo sí. La intención de esta Comisión es llegar a un pronunciamiento y, a posteriori, a uno del propio Senado, que si respalda el proyecto de la Cámara de Representantes lo convertirá en ley, y si lo modifica en algo tendrá que volver a aquella Cámara, donde se verá qué actitud se adopta.

SEÑOR PASSADORE.- Quería saber cuándo estiman los señores Senadores que la Comisión va a emitir una posición.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión tiene en su orden del día este proyecto de ley. En el día de hoy estamos culminando las entrevistas -estamos apurándolas a los efectos de tener todo el panorama de criterios- y confiamos en que, no para el próximo martes -puesto que los señores Senadores debemos leer previamente la versión taquigráfica- pero sí que para el siguiente, haya un pronunciamiento de nuestra parte. En cuanto al pronunciamiento del Senado, eso ya evade un poco nuestras posibilidades de análisis; pero la idea es llevar este proyecto, en una u otra forma, a la consideración del Pleno.

SEÑOR ECHEVERRIA.- Muchas gracias por recibirnos.

SEÑOR PRESIDENTE.- El agradecimiento es nuestro.

(Se retira de Sala la delegación de la Asociación Nacional de Rematadores y Corredores Inmobiliarios)

(Ingresa a Sala el señor Secretario de la Comisión Directiva de la Asociación de Escribanos del Uruguay)

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión de Constitución y Legislación tiene el gusto de recibir al representante de la Asociación de Escribanos del Uruguay, quien ha solicitado la oportunidad de expedirse en torno de un proyecto que obra en conocimiento de esta Comisión y que viene con la correspondiente aprobación de la Cámara de Representantes

SEÑOR MAILHOS.- Quiero comenzar mis palabras agradeciendo la rápida concreción de la entrevista a la Asociación de Escribanos del Uruguay. Nos complace mucho poder estar aquí a los efectos de expedir nuestra opinión sobre el proyecto de ley y, al mismo tiempo, pedimos excusas por la inasistencia del señor Presidente de la Asociación de Escribanos del Uruguay, escribano Juan Pablo Croce, ya que por una desinteligencia horaria, no nos puede acompañar.

La Asociación de Escribanos del Uruguay es una entidad gremial que nuclea a los profesionales escribanos estudiosos del Derecho, que pasamos por la Facultad de Derecho de la Universidad de la República y por alguna de las Universidades privadas, y que contamos, dentro del estudio profesional y curricular, con cinco años de estudio.

En este sentido, quiero hacer especial hincapié en una característica especial que tenemos los profesionales escribanos: somos depositarios de la fe pública. Por ende, tenemos una función social muy importante que nos delega el Estado y que nosotros debemos realizar a satisfacción para dotar a muchas de las operaciones y negocios que se realizan en nuestra sociedad -algunas de las cuales están incluidas en este proyecto de ley- de certeza jurídica. Esta es, sin duda, una función que debemos destacar frente a los señores Senadores.

Reitero que, como asesores jurídicos y estudiosos del Derecho, participamos en la vida comercial privada, donde convivimos con muchos profesionales y con agentes que, sin ser profesionales universitarios, también desarrollan una actividad comercial de intermediación, etcétera. Tal es el caso de muchos de los que han pasado por esta Comisión para referirse a este proyecto de ley: administradores, rematadores y corredores inmobiliarios.

Quizás lo que esté en juego, por lo menos a la hora de analizar el tema desde el punto de vista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, es cómo deben ser las reglas de convivencia en este mundo de negocios que compartimos con todos ellos. En este sentido, queremos ser enfáticos y contundentes: la Asociación de Escribanos entiende que este proyecto no fija normas adecuadas de convivencia entre el profesional universitario escribano y los demás agentes que participan en el mercado ¿Por qué digo esto? A fin de ser breve, voy a mencionar tres o cuatro argumentos que me parece importante destacar respecto al proyecto en estudio, debido a que nos generan preocupación.

En primer lugar, voy a hacer referencia al artículo 9º que define de una manera concreta el contrato de mediación. En este sentido, nos preocupa la parquedad con la cual el proyecto pretende regular el contrato de mediación, sin establecer la naturaleza jurídica y sin determinar concretamente el verbo "mediar", es decir, qué es lo que está alcanzado por la mediación. Todos podemos imaginar que dentro de este concepto, que puede ser más o menos genérico, tienen que desarrollarse una cantidad de actos -muchos de ellos preparatorios- que vinculen a las partes. También deben referir a gestiones frente a oficinas públicas, regularización de recibos y documentos, etcétera. Nos preocupa, entonces, la indefinición que el proyecto trae -si bien pretendiendo lo contrario- en cuanto a la regulación del contrato de mediación, que se establece en el artículo 9º y que no nos parece adecuada.

Otro aspecto que nos preocupa es el contenido en el artículo 13.

SEÑOR MILLOR.- Me gustaría que el escribano Mailhos fuera un poco más concreto en la explicación del inconveniente que le encuentra al artículo 9º. Pido disculpas por esta solicitud, pero percibo que hay un descontento con esa disposición y no me doy cuenta de cuál es el fundamento de la objeción que se plantea al respecto.

SEÑOR MAILHOS.- El artículo 9º establece: "El contrato de mediación es una convención por la cual el comitente encarga al corredor la concertación de uno o varios de los negocios jurídicos mencionados en el artículo 1º de esta ley, sin que exista entre ambos vínculo de representación, dependencia o sociedad". En definitiva, nos preguntamos qué significa "mediar". ¿Qué significa que sea la convención por la cual el comitente encarga algo al corredor? ¿Qué desarrollo tiene el verbo mediar y cuál es su alcance? Esa es la duda que a nosotros nos genera el artículo 9º, porque la mediación puede estar involucrando no sólo a los corredores inmobiliarios. Justamente en ese punto es que nos parece que se puede generar cierta incertidumbre.

Sin perjuicio de que posteriormente podamos conversar más sobre este tema, quisiera referirme a los demás artículos del proyecto sobre los que tenemos dudas.

Como decía, el artículo 13 refiere a los derechos, y con respecto a esa disposición ya había adelantado que no nos satisface lo que se establece en cuanto a la convivencia entre nosotros, los profesionales universitarios -que tenemos por finalidad brindar certeza y asesoramiento de carácter jurídico- y los demás profesionales, y cuando aludo a los demás profesionales me refiero tanto a un abogado como a un arquitecto que está llamado a expedirse sobre las bondades de las estructuras edilicias del inmueble que se está enajenando o arrendando.

Si los señores Senadores observan, el artículo 13, en su literal A), refiere a los corredores como "los únicos habilitados a reclamar el cobro de comisiones u honorarios por su actividad". Nos preguntamos si esa disposición determina que ellos sean los únicos que pueden mediar en un arrendamiento. Concretamente, nos genera dudas el grado de exclusividad que se le otorga al corredor inmobiliario para la celebración de esos actos.

Por otra parte, el literal C) de ese mismo artículo dice: "Recabar de las oficinas públicas nacionales o municipales todo informe o certificado necesario para el cumplimiento de su cometido". Como ya he dicho, los escribanos tenemos esta competencia, pues es natural al ejercicio de nuestra profesión. Asimismo, como también sostuve, nosotros somos los encargados por el Estado, en tanto depositarios de la fe pública y por nuestra propia condición de notarios -involucrando nuestra responsabilidad después de haber estudiado mucho- de obtener esos certificados y de analizar los tractos sucesivos de las enajenaciones de esos inmuebles, y también estamos habilitados para analizar el estado de situación patrimonial de quien enajena, de quien sale de garantía de un alquiler y de quien ofrece un inmueble en garantía hipotecaria. En definitiva, somos los encargados de estudiar la solidez o la falta de solidez o solvencia de la documentación considerada. Por lo tanto, es natural al profesional escribano realizar el tipo de operaciones a las que refiere el literal C) del artículo 13.

En el mismo sentido, entendemos que es un ámbito de actuación, si se quiere compartida, lo que establece el literal D) del mismo artículo: "Administrar bienes inmuebles urbanos o rurales y establecimientos comerciales". Como los señores Senadores sabrán, otrora era bastante más común que ahora la labor de administración llevada a cabo por las notarías, es decir, por los escribanos; sin embargo, al día de hoy es una actividad bastante más desarrollada en la administración que realizan algunos escribanos sobre

bienes inmuebles urbanos. ¿Qué grado de exclusividad puede haber en las tareas? ¿Cómo se compatibiliza? Convengamos, al menos, en que el proyecto no lo dice.

SEÑOR MILLOR.- Quiero aclarar que nosotros no abrimos opinión delante de las delegaciones, pero por el respeto que me merece la Asociación de Escribanos -para mí esta comparecencia es muy importante, porque el proyecto de ley en sí lo es- quiero decir que estoy de acuerdo con lo que dice el representante de los escribanos respecto a las competencias de lo que es un estudio notarial, pero en los literales C) y D) no se da a los agentes inmobiliarios la exclusividad que sí tienen en el A).

Sobre el tema del literal A) no abro opinión porque aquí estamos cambiando ideas con el señor Senador Correa Freitas y el contenido de éste es muy discutible, pero lo cierto es que la redacción no es la misma y la exclusividad de un literal no se extiende a los demás. Creo que esa es la interpretación.

SEÑOR MAILHOS.- Entiendo perfectamente la aclaración del señor Senador Millor. Sin embargo, al texto le falta contundencia, y el señor Senador sabe que luego esto queda sujeto a interpretaciones que pueden ir a lugares no deseados. Eso, en tanto gremio, es lo que nos preocupa.

El artículo 14 refiere a las obligaciones y establece: "Son obligaciones de los corredores inmobiliarios en ejercicio y matriculados:", y nuestra preocupación radica en el literal C), que expresa: "Comunicar a las partes las circunstancias que obren en su conocimiento relativas a la valoración y seguridad del negocio, que puedan influir sobre la conclusión del mismo". Si nos referimos a la seguridad jurídica, allí tenemos algún tipo de inconveniente en la misma línea argumental a que hacía referencia con anterioridad. Entendemos que quien debe estar atento o preparado para determinar la seguridad jurídica del negocio es el profesional escribano.

También nos preocupa el artículo 15, que establece la responsabilidad solidaria del corredor inmobiliario y del propietario por los vicios ocultos, de los que "debieran estar enterados aplicando la diligencia de un buen padre de familia". El hecho es que nos preocupa la limitación. No escapa a la atención de los señores Senadores que actualmente se está debatiendo en este Parlamento el tema de la limitación de la responsabilidad, que a nuestro entender implicaría un quiebre con la tradición jurídica que ha sostenido nuestro país desde hace mucho tiempo. No me voy a extender en este tema, pero la Asociación de Escribanos entiende que no es una norma conveniente y que no debería estar contenida en un proyecto de ley como este, debido a un sinnúmero de motivos.

En definitiva, señor Presidente, tal como refería al comienzo, algunas indefiniciones y parquedades del texto legal nos hacen dudar acerca de que esta norma sea la más adecuada para regular objetivamente la convivencia que debemos tener, en este caso con los corredores inmobiliarios, a fin de mantener la especial preocupación que tiene el profesional del notariado con la certeza jurídica y la función social que desarrolla para la sociedad.

Esto es cuanto queríamos manifestar.

SEÑOR CORREA FREITAS.- Quería preguntar al escribano Mailhos, que nos visita en nombre de la Asociación de Escribanos del Uruguay, si además de las observaciones que ha formulado, nos pueden suministrar algún texto alternativo a las disposiciones que han observado.

SEÑOR MAILHOS.- En ese sentido, tenemos una Comisión de Derecho Civil que ha elaborado un informe, que tiene una historia bastante extensa. Dicho informe data del año 2000 y este proyecto de ley ha tenido algunas modificaciones. Sin embargo, tomo muy en cuenta su inquietud, voy a trasladarla a quien corresponda en la Asociación de Escribanos del Uruguay y seguramente haremos un esfuerzo para hacer llegar a la brevedad un texto alternativo.

SEÑOR MILLOR.- Simplemente, quiero decir algo por la inquietud que me provoca la comparecencia y por algo que ya manifesté cuando concurrieron los agentes inmobiliarios. Yo también soy hombre de Derecho y trabajé mucho tiempo en una inmobiliaria.

Solicitaría especialmente a la Asociación de Escribanos del Uruguay -porque entiendo que es atendible el planteo- volviendo al artículo 13, en los literales C) y D), alguna fórmula que les resultara satisfactoria en cuanto a la contundencia. Digo esto, porque cuando le da la exclusividad a los agentes inmobiliarios de cobrar comisiones u honorarios, se entiende que es por su actuación como tales, y allí no se rozan en lo más mínimo los derechos legítimos del escribano que interviene en la escritura. Reitero que en los literales mencionados no se les está dando la exclusividad a los agentes inmobiliarios. Pero si la Asociación de Escribanos del Uruguay entiende que el artículo puede presentar alguna ambigüedad, sería bueno que nos acercara alguna fórmula. Quiero decir con toda franqueza que comprendo perfectamente el tema si lo analizo desde la óptica de los dos lados del mostrador, o sea, del lado del Derecho y del agente inmobiliario. Este último necesita recabar información de las oficinas públicas, pero sin tener la exclusividad para ello.

Por lo tanto, reitero que me gustaría que nos alcanzaran una fórmula que aclarara esa ambigüedad que se le atribuye al texto por parte de la Asociación de Escribanos del Uruguay.

SEÑOR MAILHOS.- Quizás no fui del todo claro en mi exposición, por lo que quisiera agregar algo.

El texto habla de la obtención de documentación, y entendemos que ese tema debe ser exclusivamente nuestro. El profesional del Derecho que está capacitado para hacer un estudio definitivo, omnicomprensivo de la situación de un inmueble con respecto a los Registros de la Propiedad Inmueble, de Actos Personales y todo lo que involucra, incluso, hasta los registros que se manejan en el ámbito de la Dirección Nacional de Catastro y de las Intendencias Municipales, es el escribano. Muchas veces todos hemos advertido que en aras de cerrar un negocio -tal como se establece en la jerga de las inmobiliarias- se apura un certificado, se saca por parte del intermediario o, incluso -y este es otro fruto muy concreto de nuestra preocupación- se realizan verdaderos contratos en la sede de una inmobiliaria. Cualquiera de los que hemos trabajado con una inmobiliaria sabemos el riesgo que corren las partes contratantes al firmar un boleto de reserva en la sede de una inmobiliaria, o al firmar formularios de arrendamientos o cuando se hacen estudios de garantías, por lo que queremos disipar esa área compartida de actuación. Creemos que podemos compartir la obtención de datos registrales y todo lo que es materia de confección de contratos, únicamente con profesionales universitarios estudiosos del Derecho que están preparados para entender la realidad que se pretende reglamentar. Mediar es concertar un

negocio de arrendamiento entre dos partes, ¿pero esto acaso quiere decir redactar el contrato de arrendamiento? ¿Esto implica la posibilidad de celebrar un boleto de reserva? ¿Es eso lo que el Parlamento quiere atribuir a un intermediario? Tengamos en cuenta que, en el mejor de los casos, un intermediario puede hacer un curso de dos años para estar al día con conocimientos prácticos de la realidad, pero con ello nunca va a tener un conocimiento acabado del Derecho que le permita precaver los múltiples riesgos que puede ocasionar la rapidez en el cierre de un negocio.

Por estos motivos queremos reivindicar para los 6.000 escribanos en actividad, esa potestad, o a lo sumo compartirla con nuestros colegas estudiosos del Derecho, los abogados, con quienes compartimos gran cantidad de desvelos y este deseo de dotar de certeza jurídica a la negociación privada.

En definitiva, existen profesionales universitarios capacitados para esto y que además, después de recibidos, se siguen capacitando en materia jurídica como para dar garantías suficientes a las partes en este tipo de contratación. Por lo tanto, les pedimos a los señores Senadores que no se olviden de ellos y que no aprueben un proyecto de ley que puede traer más dificultades que beneficios.

SEÑOR PRESIDENTE.- Agradecemos los aportes que ha realizado el escribano Mailhos, que nos van a ser de mucha utilidad en la consideración de este proyecto de ley; pero antes de finalizar esta audiencia, nos permitimos reiterarle lo que en algún momento dijo el señor Senador Millor: la Comisión, por fórmula siempre aceptada, no establece un diálogo con los invitados. De tal manera que el silencio de los Senadores presentes no debe interpretarse como aquiescencia, y en el caso del señor Senador Millor descuento que sus preguntas tampoco están suponiendo una opinión en uno u otro sentido.

SEÑOR MAILHOS.- Si me permite, señor Presidente, quisiéramos solicitarle que nos envíe la versión taquigráfica de esta entrevista, porque nos va a ser de mucha utilidad.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se les hará llegar por Secretaría.

SEÑOR MAILHOS.- Les agradezco nuevamente y estamos a las órdenes.

(Se retira de Sala el Secretario de la Comisión Directiva de la Asociación de Escribanos del Uruguay)